

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 340/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	10

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	17

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 340/2022 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.427,10	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31	34

In data 19/03/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Abitazione al piano terra con la seguente distribuzione interna: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, studio, due camere e due bagni.

L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'abitazione, da un magazzino al piano seminterrato collegato all'abitazione tramite scala interna, un altro magazzino al piano seminterrato in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2, 3 e 4 della presente relazione.

Il compendio immobiliare è ubicato fuori dal centro abitato del Comune di Subiaco, in una zona rurale, denominata "Tinelli", distante circa 5,4 km dal centro del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Magazzino in corso di costruzione al piano seminterrato annesso all'abitazione indicata come "bene 1" alla quale e' collegato da una scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Magazzino in corpo distaccato, pertinenza del "bene 1".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti, bene comune non censibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Corte di pertinenza sub 504 su tre lati, salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Corte di pertinenza sub 504 su due lati, magazzino sub 503, salvo altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Corte di pertinenza sub 504 su due lati, magazzino sub 502, salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

P.lla 816, p.lla 422, p.lla 582, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	106,70 mq	1	106,70 mq	2,70 m	PT
Balcone	35,07 mq	35,07 mq	0,30	10,52 mq	0,00 m	PT
Portico	49,00 mq	49,00 mq	0,35	17,15 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				134,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	52,80 mq	58,08 mq	0,30	17,42 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Magazzino	25,88 mq	28,45 mq	0,40	11,38 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1150,00 mq	1150,00 mq	0,03	34,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				34,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 633, Sub. 2 Categoria F3
Dal 14/05/2012 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 633, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 738,53

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 633, Sub. 3 Categoria F3

Dal 23/01/2025 al 14/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 633, Sub. 502 Categoria F3
------------------------------	-------------------	---

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2012 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 633, Sub. 503 Categoria C2 Cl.5, Cons. 27 mq Rendita € 29,28

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	633	501		A7	2	6,5	141 mq	738,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta			
	7	633	502		F3					

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	633	503		C2	5	27 mq	34 mq	29,28 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	633	504									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

L'immobile è in fase di costruzione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Il terreno si presenta in stato di conservazione medio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Le finiture e le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- struttura: mista, copertura a tetto con tegole, finitura esterna in intonaco non verniciato, scala interna in granito;
- infissi: porte interne in legno, finestre in legno vetro-camera con persiane in legno color verde;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia biomassa e radiatori in alluminio, camino.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Le finiture e le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- struttura: mista, finitura esterna in intonaco non verniciato, scala interna in granito;
- infissi: porta blindata, porta in ferro, finestre in legno vetro-camera con persiane in legno color verde;
- pareti: laterizi a vista;
- pavimenti: al rustico;
- impianti: impianti da completare.

L'immobile è in corso di costruzione con finiture al rustico.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Le finiture e le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- struttura: muratura, copertura a terrazzo, finitura esterna in parte in intonaco non verniciato e in parte in pietra;
- infissi: porta basculante con telaio in ferro, finestra in alluminio con grate;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- impianti: impianto elettrico sottotraccia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Il terreno costituisce la corte pertinenziale del compendio immobiliare e si sviluppa due livelli; è in parte destinato a verde, in parte pavimentato in battuto di cemento ed è pavimentato in cotto nella zona adiacente l'abitazione.

Il terreno è delimitato da muri e muretti in pietra e da una ringhiera metallica nella porzione a valle, oltre a cancello pedonale e carrabile.

Sul terreno sono presenti una serie di manufatti abusivi, dettagliatamente elencati e descritti nel capitolo regolarità urbanistica; tali manufatti dovranno essere oggetto di demolizione e/o ripristino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

L'immobile e' nella disponibilit  del debitore esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

L'immobile e' nella disponibilit  del debitore esecutato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

L'immobile e' nella disponibilit  del debitore esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Il terreno e' nella disponibilit  del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1985	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonia Gualtieri	14/09/1985	5408	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/09/1985	21608	16348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	30/09/1985	2343	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1985	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonia Gualtieri	14/09/1985	5408	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/09/1985	21608	16348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	30/09/1985	2343	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1985	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonia Gualtieri	14/09/1985	5408	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/09/1985	21608	16348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	30/09/1985	2343	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1985	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonia Gualtieri	14/09/1985	5408	2969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/09/1985	21608	16348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	30/09/1985	2343	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216
Quota: 1\1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.733,25
Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/10/2012
Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268
Quota: 1\1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 08/11/2022
Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216
Quota: 1\1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.733,25
Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/10/2012
Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268
Quota: 1\1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 08/11/2022
Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216
Quota: 1\1
Importo: € 95.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.733,25

Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 01/10/2012

Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268

Quota: 1\1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 08/11/2022

Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 15/06/2011

Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216

Quota: 1\1

Importo: € 95.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.733,25

Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 01/10/2012

Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268

Quota: 1\1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 08/11/2022

Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Subiaco:

- Concessione n.389 del 25 febbraio 1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'abitazione e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- 1) Ampliamento realizzato in due zone della area destinata a soggiorno-cucina;
- 2) Diversa conformazione dei balconi;
- 3) Diversa distribuzione interna;
- 4) Diversa ubicazione della scala interna;
- 5) Presenza di un portico.

Per quanto concerne tali difformità, ritengo che, per una delle due zone dell'ampliamento di cui al punto 1) - nello specifico per quella di circa 4,5 mq. indicata nella planimetria dello stato di fatto - e per le difformità 2),3),4),5), vista la tipologia, siano sanabili con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art.

36 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 6.000 (€2.000 oneri e diritti, € 4.000,00 spese tecniche).

Per quanto concerne l'altro ampliamento tale abuso andrà rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato di progetto; il costo per tale attività è stimabile in €5.000.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Subiaco:

- Concessione n.389 del 25 febbraio 1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il magazzino è difforme da quanto autorizzato in quanto il piano seminterrato è completamente differente per dimensioni e distribuzione interna da quanto riportato nel progetto della Concessione Edilizia.

Per quanto concerne tali abusi, ritengo che, non siano sanabile e quindi vada ripristinata la situazione originaria; il costo per tale tipo di attività, che dovrà essere realizzata mediante tombamento di quanto realizzato in difformità è stimabile in complessivi € 8.000.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Subiaco:

- Concessione n.389 del 25 febbraio 1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il magazzino non è riportato nella Concessione Edilizia ed è quindi completamente abusivo.

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che non sia sanabile e quindi vada ripristinata la situazione originaria; il costo per il ripristino\demolizione è stimabile in complessivi € 3.000,00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Sul terreno sono presenti i seguenti manufatti che dovranno essere oggetto di demolizione e/o ripristino:

- piccola legnaia di mq. 6,80 in muratura di tufo e legno con copertura a tetto con tegole;
- centrale termica di mq. 9,30 in muratura, intonacata e tinteggiata con copertura a tetto con tegole;

Il costo per l'intervento di demolizione e/o ripristino e' stimabile in €. 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT
Abitazione al piano terra con la seguente distribuzione interna: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, studio, due camere e due bagni. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'abitazione, da un magazzino al piano seminterrato collegato all'abitazione tramite scala interna, un altro magazzino al piano seminterrato in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2, 3 e 4 della presente relazione. Il compendio immobiliare è ubicato fuori dal centro abitato del Comune di Subiaco, in una zona rurale, denominata "Tinelli", distante circa 5,4 km dal centro del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 633, Sub. 501, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 147.807,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata e/o autorizzabile consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da € /mq. 850,00 a € /mq. 1.250,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €./mq. 1.100,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 134,37.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'abitazione sita nel Comune di Subiaco, Contrada Tinelli n.31, piano terra, come sopra identificata e descritta è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 134,37 x € /mq.1.100,00 = € . 147.807.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1
Magazzino in corso di costruzione al piano seminterrato annesso all'abitazione indicata come "bene 1" alla quale e' collegato da una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 633, Sub. 502, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.162,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho utilizzato le stesse indagini, gli stessi dati e lo stesso procedimento di stima sintetico comparativo del paragrafo precedente.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.100,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 17,42.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del magazzino sito nel Comune di Subiaco, Contrada Tinelli n.31, piano seminterrato, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 17,42 x €/mq.1.100,00 = €. 19.162,00

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1

Magazzino in corpo distaccato, pertinenza del "bene 1".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 633, Sub. 503, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza. Essendo il magazzino abusivo e non sanabile, vista la tipologia dell'abuso, si prevede la demolizione. Di conseguenza non si è proceduto alla stima di tale immobile.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31

Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti, bene comune non censibile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 633, Sub. 504

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.950,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho utilizzato le stesse indagini, gli stessi dati e lo stesso procedimento di stima sintetico comparativo del paragrafo precedente.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.100,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 34,50

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del terreno sito nel Comune di Subiaco, Contrada Tinelli n.31, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 34,50 x €/mq.1.100,00 = €.37.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31,	134,37 mq	1.100,00 €/mq	€ 147.807,00	100,00%	€ 147.807,00

piano PT					
Bene N° 2 - Magazzino Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	17,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 19.162,00	100,00%	€ 19.162,00
Bene N° 3 - Magazzino Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1	11,38 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 4 - Terreno Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31	34,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 37.950,00	100,00%	€ 37.950,00
Valore di stima:					€ 204.919,00

Valore di stima: € 204.919,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Oneri di demolizione e ripristino	19000,00	€

Valore finale di stima: € 159.427,10

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti



- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT
Abitazione al piano terra con la seguente distribuzione interna: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, studio, due camere e due bagni. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'abitazione, da un magazzino al piano seminterrato collegato all'abitazione tramite scala interna, un altro magazzino al piano seminterrato in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2, 3 e 4 della presente relazione. Il compendio immobiliare è ubicato fuori dal centro abitato del Comune di Subiaco, in una zona rurale, denominata "Tinelli", distante circa 5,4 km dal centro del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 633, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1
Magazzino in corso di costruzione al piano seminterrato annesso all'abitazione indicata come "bene 1" alla quale e' collegato da una scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 633, Sub. 502, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1
Magazzino in corpo distaccato, pertinenza del "bene 1". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 633, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31
Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti, bene comune non censibile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 633, Sub. 504
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 159.427,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 340/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.427,10

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 633, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	134,37 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Abitazione al piano terra con la seguente distribuzione interna: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, studio, due camere e due bagni. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre l'abitazione, da un magazzino al piano seminterrato collegato all'abitazione tramite scala interna, un altro magazzino al piano seminterrato in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2, 3 e 4 della presente relazione. Il compendio immobiliare è ubicato fuori dal centro abitato del Comune di Subiaco, in una zona rurale, denominata "Tinelli", distante circa 5,4 km dal centro del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità del debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 633, Sub. 502, Categoria F3	Superficie	17,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in fase di costruzione.		
Descrizione:	Magazzino in corso di costruzione al piano seminterrato annesso all'abitazione indicata come "bene 1" alla quale e' collegato da una scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità del debitore esecutato.		

Bene N° 3 - Magazzino			
-----------------------	--	--	--

Ubicazione:	Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 633, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	11,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Magazzino in corpo distaccato, pertinenza del "bene 1".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità del debitore esecutato.		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Subiaco (RM) - Contrada Tinelli n.31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 633, Sub. 504	Superficie	34,50 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti, bene comune non censibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno e' nella disponibilità del debitore esecutato.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216
Quota: 1\1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.733,25
Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/10/2012
Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268
Quota: 1\1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 08/11/2022
Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216
Quota: 1\1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.733,25

Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 01/10/2012

Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268

Quota: 1\1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 08/11/2022

Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 15/06/2011

Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216

Quota: 1\1

Importo: € 95.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.733,25

Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 01/10/2012

Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268

Quota: 1\1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 08/11/2022

Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SUBIACO (RM) - CONTRADA TINELLI N.31

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 32492 - Reg. part. 6216
Quota: 1\1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.733,25
Note: Annotazione n. 740 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/10/2012
Reg. gen. 42891 - Reg. part. 30268
Quota: 1\1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n.741 del 02/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 08/11/2022
Reg. gen. 62560 - Reg. part. 44678
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura